



TRIBUNALE DI PISA
PROCEDURE LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
N. 1/2022

Giudice delegato: Illustre Dott.ssa Pastacaldi Laura
Liquidatore Giudiziale: Egr. Dott. Simone Morelli

Oggetto: OSSERVAZIONI ALLA PERIZA DEL CTU LUPI UMBERTO ED
ADEMPIMENTI DI NATURA CATASTALE

Premesso che

in data **31/05/2022**, il CTU, Geometra Lupi Umberto, incaricato per l'esecuzione immobiliare RGE 227/2022, individuava 5 lotti funzionali per la procedura indicata mediante perizia CTU; la perizia si componeva di una parte descrittiva principale e di 16 allegati richiamati alla pagina 56 della perizia stessa; la descrizione delle consistenze dei beni facenti parte dei 5 lotti individuati, genera alcuni conflitti tra le parti assegnate ad ogni lotto, o in forma esclusiva o come comunanza; l'allegato n. 6 redatto a chiarificazione delle singole consistenze, presenta alcuni conflitti con quanto alle descrizioni dei vari lotti.

Io sottoscritto Andrea Granchi nato a Pontedera il 10 maggio 1975, iscritto al Collegio dei Geometri di Pisa al n° 1324, con studio tecnico in Pontedera, via vecchia di San Gervasio 4, nella sua qualità di Consulente, incaricato dal Liquidatore, Dott Simone Morelli, redigo la presente, a definitivo chiarimento delle consistenze dei 5 lotti, indicando le attività tecniche, ed i relativi costi, necessarie al fine di addivenire a certa individuazione catastale di quanto sarà oggetto di assegnazione.

Nel dettaglio, sulla base di quanto in atti faccio presente che allo stato attuale, tutte le aree scoperte, ivi compresa la piscina ed il manufatto in legno collocato a nord dei locali commerciali, ricadono privi di rappresentazione catastale, sul subalterno 1 bene comune non censibile a tutti i subalterni dei lotti previsti.

DESCRIZIONE DELLE INCONGRUENZE

Lotto 1



Appartamento ai piani primo e secondo, correttamente individuato nella consistenza planimetrica, presenti difformità nella rappresentazione di aperture ininfluenti ai fini catastali.

Errata individuazione nella consistenza delle aree esterne a comune con gli altri subalterni.

Coerenza tra la descrizione e la planimetria dell'allegato n. 6

Lotto 3

Laboratorio artigianale al piano terra. L'individuazione in planimetria non risulta conforme ne per le divisioni tra i locali interni, ma soprattutto nella consistenza, alias individuazione certa del bene.

La descrizione in perizia, risulta congrua a quanto rappresentato nell'allegato n. 6.

Errata individuazione nella consistenza delle aree esterne a comune con gli altri subalterni.

Lotto 4

Laboratorio artigianale, al piano terra con accessori e piscina. L'individuazione in planimetria non risulta conforme ne per le divisioni tra i locali interni, ma soprattutto nella consistenza, alias individuazione certa del bene. La descrizione in perizia, risulta congrua a quanto rappresentato nell'allegato n. 6.

Errata individuazione nella consistenza delle aree esterne a comune con gli altri subalterni.

Già interessato dal frazionamento della particella 176 già autorizzato.

ATTIVITA' NECESSARIE PER RENDERE CONFORMI I LOTTI

La mancata corrispondenza indicata al precedente punto, rende necessarie attività di variazione sia al catasto terreni che al catasto fabbricati.

La parte relativa al catasto terreni, sarà integrante di quanto già autorizzato relativamente al frazionamento della particella 176, necessario all'individuazione del lotto 5.



Nel dettaglio si dovrà:

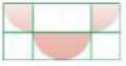
Catasto terreni:

- 1) Come individuato art. 12 secondo capoverso D.M. 30 maggio 2002, *“Per la perizia o consulenza tecnica in materia di rilievi topografici, planimetrici e altimetrici, compresi le triangolazioni e poligonazione, la misura dei fondi rustici, i rilievi di strade, canali, fabbricati, centri abitati e aree fabbricabili spetta al perito o al consulente tecnico un onorario minimo di euro 145,12 ad un massimo di euro 970,42.”* Richiamato il punto 4) del preventivo relativo al solo frazionamento della P 176, si integra per la parte relativa al rilievo della piscina e del fabbricato in legno adiacente alla piscina.

- 2) Predisposizione di procedura PreGeo per inserimento in mappa dei due fabbricati (pertinenza e piscina) e fusione di 2 particelle (186-739) , comprensiva di inoltre telematico mediante il portale SISTER dell’Agenzia delle Entrate, attività non presente tra quelle individuate dal D.M. 30 maggio 2002, valutabile tra in minimi ed i massimi di qui al precedente art. 12 nel minimo. Si richiama inoltre il punto 3) del preventivo per il solo frazionamento della P 176, quale attività già autorizzata ed integrabile nel presente articolo

Catasto fabbricati

- 1) Rilievo planimetrico e restituzione grafica delle unità immobiliari soggette a deposito di nuova planimetria catastale. Attività individuata al secondo comma dell’art. 12 D.M. 30 maggio 2002, con un compenso compreso tra € 145,12 ed € 970,42



Andrea Granchi Geometra

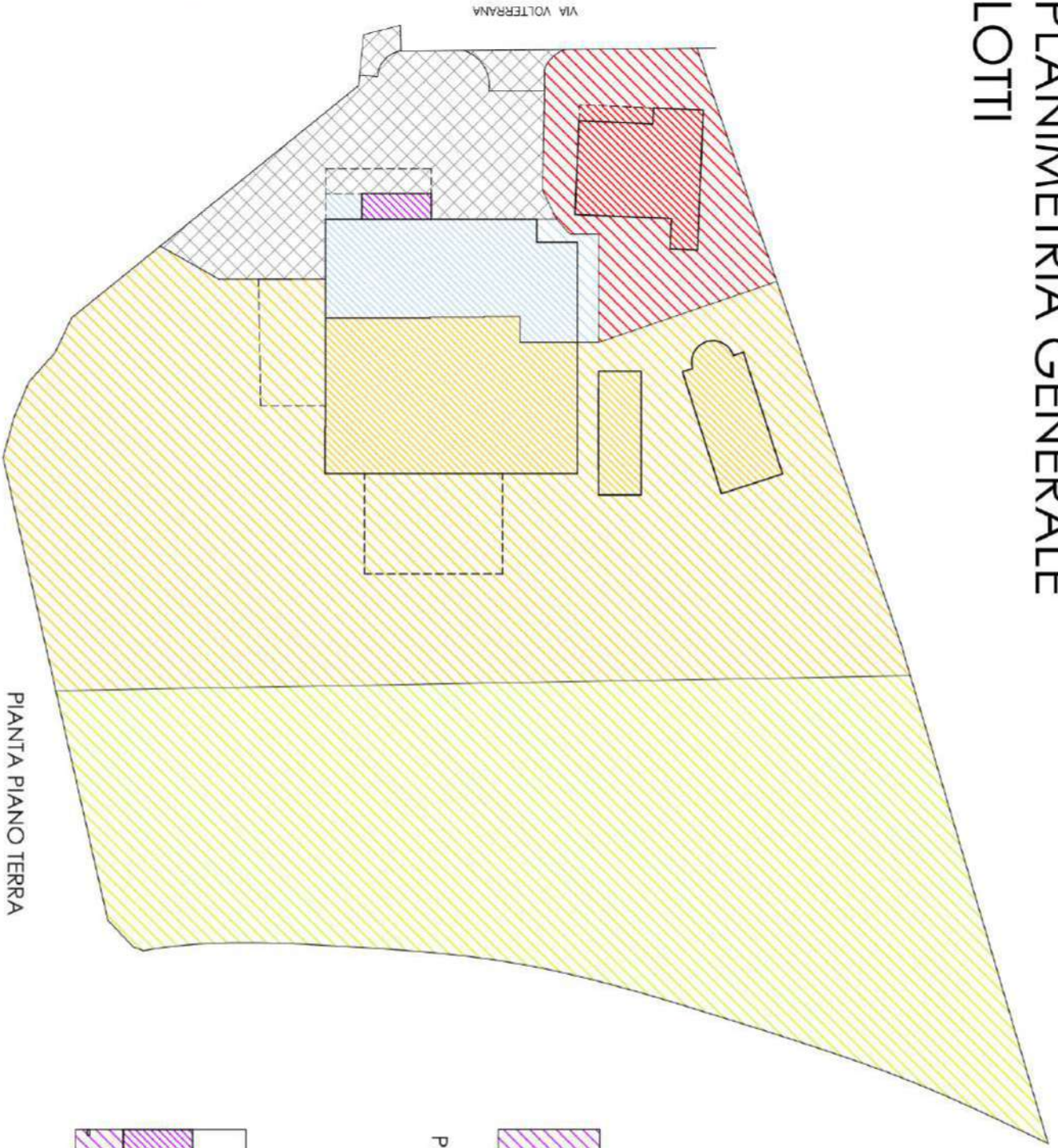
N.B. Le variazioni al Catasto Fabbricati, dovranno seguire le variazioni di cui al catasto terreni, in quanto nella rappresentazione dell'elaborato planimetrico, si dovrà tenere di conto della nuova consistenza della particella derivata dalla fusione 186-739 e della porzione staccata dalla 176, che in conseguenza a detta operazione, avrà un nuovo numero.

Sottoscritto in forma digitale
Andrea Granchi Geometra
Albo di Pisa n° 1324

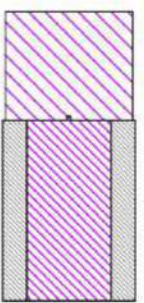
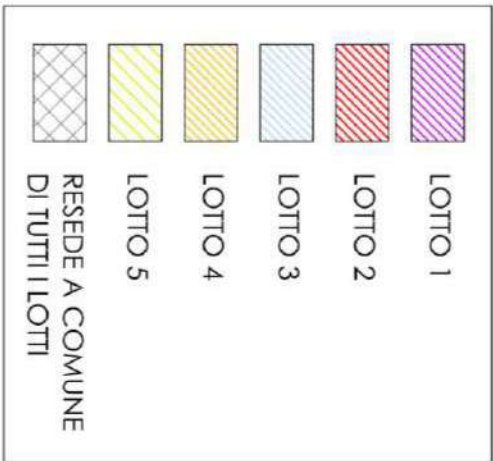


granchi
andrea
Collegio dei
Geometri di
Pisa
Geometra
11.09.2025
10:01:58
GMT+01:00

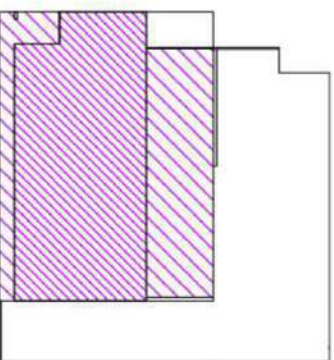
PLANIMETRIA GENERALE LOTTI



PIANTA PIANO TERRA



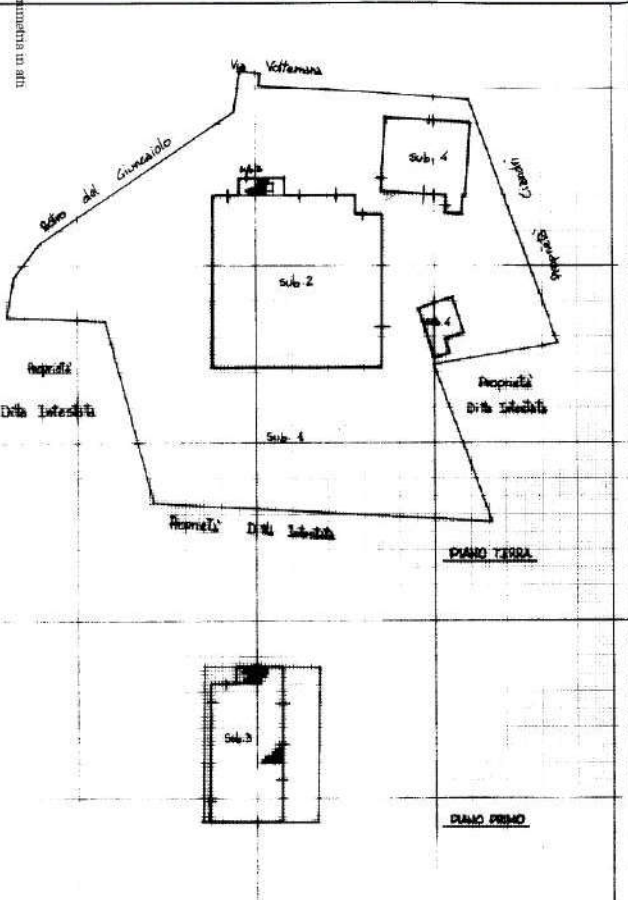
PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO PRIMO

ELABORATO PLANIMETRICO ESISTENTE NON AGGIORNATO

Utimaria planimetria in atti
 Data presentazione: 04/11/1998 - Data: 10/09/2025 - n. T143828 - Richiedente: Telematico
 Tipo: schiz. 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa ridimensionato: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile



MOD. AN (CEU)
 LINE 800
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1939, n. 652)
 Planimetria di u.l.u. in Comune di **TERRICCIOLA** via **VOLTERRANA** civ. 54-55-55,57

ELABORATO	PLANIMETRICO	ILLUSTRATIVO
 sub. 3	 sub. 4	 106 SCALA 1:300
MAREMME PRINCIPALE 106		
sub. 4. BAMBINO COMUNE NON CEDIBILE (PARTE A COMPLE' AL SUB. 2-3-4)		
sub. 2. LABORATORIO ARTIGIANALE P.T.		
sub. 3. ABITAZIONE P.A. E MANGARDA		
sub. 4. ABITAZIONE E LOCALI DI SCONBERO P.T.		
ORIENTAMENTO SCALA DI 1:500		

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Completata dal <u>GEOMETRA</u> (Firma cognome e nome) <u>SALVADOR LUCA</u>
Identificativi catastali F. <u>3</u> n. <u>106</u> sub.	iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>PISA</u> n. <u>659</u> del <u>14/03/98</u> Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

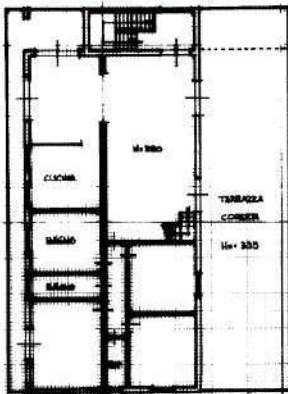
PLANIMETRIA LOTTO 1 RIPORTA ERRORI ACCETTABILE LA CONSISTENZA RETTIFICA ESEGUIBILE POST VENDITA



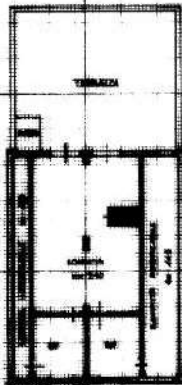
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CE5)
LIRE
55
CIV. 55

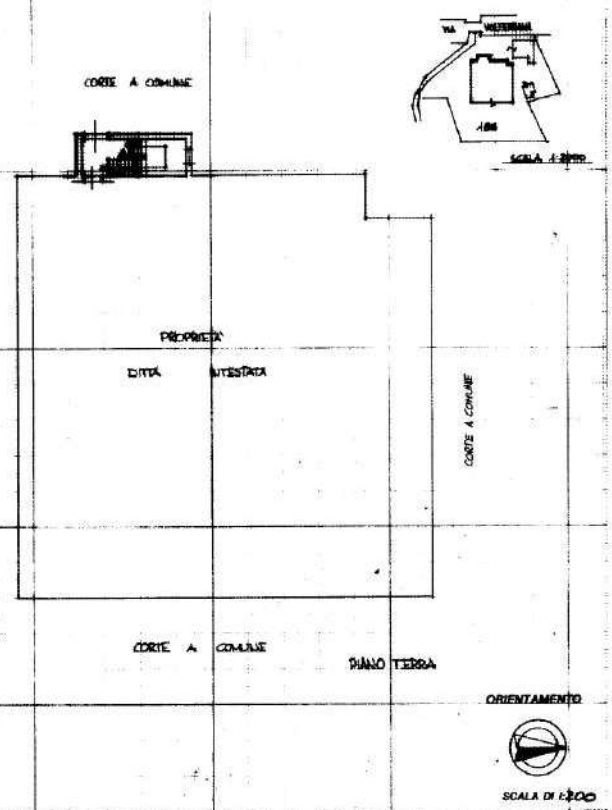
Planimetria di u.l.u. in Comune di TERRICCIOLA via VOLTERRANA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Dichiarazione di N.C.	<input type="checkbox"/>	Completata dal	GEOMETRA
Denuncia di variazione	<input checked="" type="checkbox"/>	(Nome, cognome e nome)	SALVADORI LUCA
Identificativi catastali		Inscritto all'albo dei	GEOMETRI
F. n.	186 sub 3	della provincia di	PISA
		data	MAGGIO '98
			Firenze



RESERVATO ALL'UFFICIO

Utente planimetria in atti
 Data presentazione: 04/11/1998 - Data: 10/09/2025 - n. T56868 - Richiedente:
 Rossi schiede 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Data presentazione: 04/11/1998 - Data: 10/09/2025 - n. T56868 - Richiedente:

MODULARIO
F. rig. rand. 007



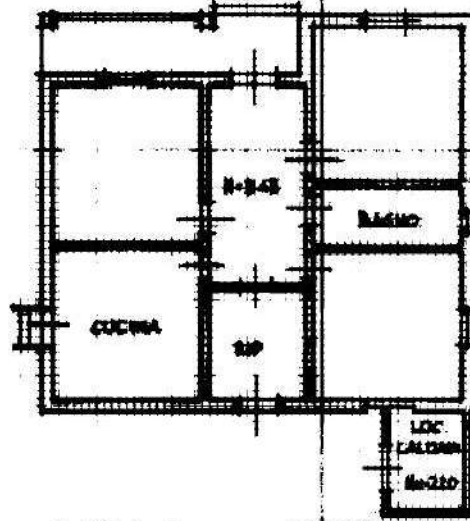
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

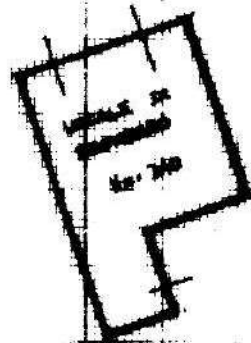
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di TERRICCIOLA via VOLTERRANA civ. 54

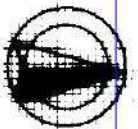
PLANIMETRIA LOTTO 2 ERRATA CONSISTENZA



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

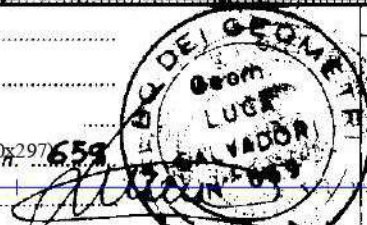
Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
SALVADORI LUCA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione 10/09/2025
Totale schede 3 Formato di acquisizione: A4(210x297)
n. 186 sub. 4

Descritto al Catasto da Richiedente GEOMETRI
della provincia di PISA n. 659
data MAGGIO '98 Firma



Catasto Fabbricati - Situazione al 10/09/2025 - Comune di TERRICCIOLA (L138) - < Foglio 3 - Particella 186 - Subalterno 4 >
VIA VOLTERRANA n. 51 Piano I

Dichiarazione protocollo n. 000058309 del 31/03/2003

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terricciola

Via Volterrana

civ. 53

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 186

Subalterno: 5

Compilata da:

Salvadori Luca

Iscritto all'albo:

Geometri

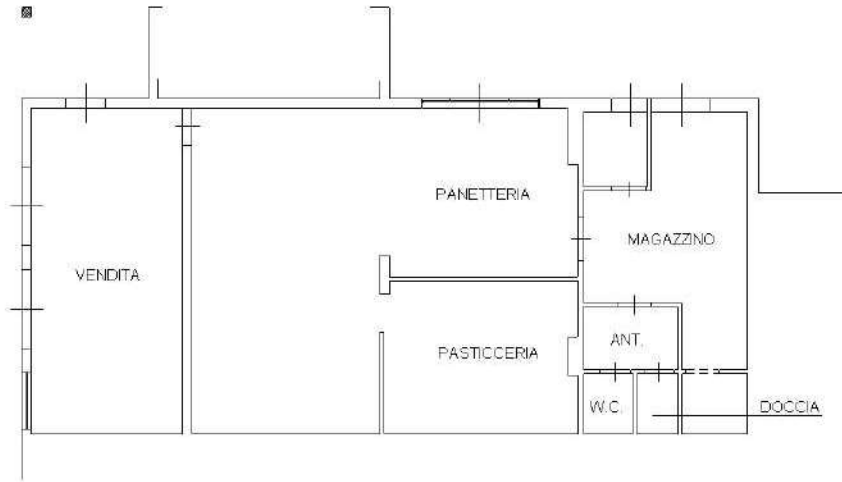
Prov. Pisa

N. 659

Scheda n. 1

Scala 1:200

PLANIMETRIA LOTTO 3 ERRATA SUDDIVISIONE E CONSISTENZA



PIANO TERRA

Hm= mt 3.40



Ultima planimetria in atti

Data: 10/09/2025 - n. T56870 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa**

Dichiarazione protocollo n. 000058309 del 31/03/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Terricciola

Via Volterrana

civ. 53

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 3

Particella: 186

Subalterno: 6

Compilata da:
Salvadori Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pisa

N. 659

Scheda n. 1

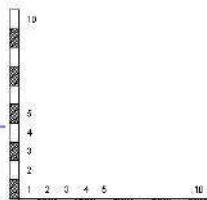
Scala 1:200

PLANIMETRIA LOTTO 4 ERRATA SUDDIVISIONE E CONSISTENZA



PIANO TERRA

Hm= mt 3.40



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/09/2025 - Comune di TERRICCIOIA(L138) - < Foglio 3 - Particella 186 - Subalterno 6 >
VIA VOLTERRANA n. 53 Piano T



TRIBUNALE DI PISA
PROCEDURE LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

N. 1/2022

**OSSERVAZIONI GIA' AUTORIZZATE LIMITATAMENTE
AL FRAZIONAMENTO P 176**

Giudice delegato: Illustre Dott.ssa Pastacaldi Laura

Liquidatore Giudiziale: Egr. Dott. Simone Morelli

**Oggetto: OSSERVAZIONE DI PARTICORARITA' E CRITICITA' SUI BENI OGGETTO
PERIZIA**

Premesse 98+58 mod 26 40

Premesso che

in data **31/05/2022**, il CTU, Geometra Lupi Umberto, incaricato per l'esecuzione immobiliare RGE 227/2022, individuava 5 lotti funzionali per la procedura indicata;

il lotto individuato con il n° 5 è costituito da una particella al catasto terreni, divisa in 3 porzioni, del quale solo 2 ne fanno parte

la compravendita di detto lotto n° 5, come indicato in CTU presuppone il frazionamento della particella 176 del foglio 3 di Terricciola, originando 2 nuove particelle, una costituita dalla porzione B e l'altra costituita dalle porzioni A e C

l'individuazione delle porzioni A, B e C, dovrà avere il doppio riscontro, tra quanto intuibile dallo stato dei luoghi, e la loro costituzione a mezzo "Variazione di qualità su dichiarazione di parte (MOD. 26), Tabella di variazione del 04/03/1994 Pratica n. 98780 del 22/05/2003 (n2.1/1994)

il frazionamento di una particella suddivisa in porzioni è eseguibile solo previa riunificazione delle stesse

la compravendita di terreni non legati a fabbricati urbani, presuppone l'allegazione di certificato di destinazione urbanistica riferito alle particelle interessate dalla compravendita

Io sottoscritto Andrea Granchi nato a Pontedera il 10 maggio 1975, iscritto al Collegio dei Geometri di Pisa al n° 1324, con studio tecnico in Pontedera, via vecchia di San Gervasio 4, nella sua qualità di Consulente, incaricato dal Liquidatore, Dott Simone Morelli, redigo il seguente vademecum per le attività tecniche necessarie ad addivenire alla compravendita



- 1) Istanza a mezzo mail istituzionale, all'Ufficio Territoriale di Pisa A.d.E. per la richiesta di copia del Mod. 26, al fine di individuare eventuali misurazioni e posizionamenti delle dividenti per le 3 porzioni A, B e C.

- 2) Istanza a mezzo mail istituzionale, all'Ufficio Territoriale di Pisa A.d.E. per la richiesta di riunificazione delle 3 porzioni A, B e C, e ritorno alla precedente condizione di particella non suddivisa, condizione per poter procedere al frazionamento .

- 3) Richiesta di Estratto di Mappa Wegis, necessario a predisporre il frazionamento della particella in oggetto .

- 4) Come individuato art. 12 secondo capoverso D.M. 30 maggio 2002, *“Per la perizia o consulenza tecnica in materia di rilievi topografici, planimetrici e altimetrici, compresi le triangolazioni e poligonazione, la misura dei fondi rustici, i rilievi di strade, canali, fabbricati, centri abitati e aree fabbricabili spetta al perito o al consulente tecnico un onorario minimo di euro 145,12 ad un massimo di euro 970,42.”* Data la conformazione pianeggiante del territorio, la buona accessibilità, la necessità di rilevare in primis la particella in oggetto, con la dividente se ben individuabile in loco, a seguire il rilievo di tre punti fiduciali per complessivi 4 rilievi topografici



- 5) Predisposizione di procedura PreGeo per la divisione delle particelle interessate da frazionamento, comprensiva di inoltro telematico mediante il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, attività non presente tra quelle individuate dal D.M. 30 maggio 2002, valutabile tra i minimi ed i massimi di qui al precedente art. 12 nel minimo.

Si fa presente che potrebbero intercorrere tempi morti di circa 10 giorni tra le attività di cui ai punti 1) e 2). Si fa inoltre presente, che quanto al punto 1) potrebbe essere ovviato in presenza di dividendi presenti inequivocabilmente sul posto, che tuttavia, sarà possibile verificare le superfici in essere e confrontarle con quanto indicato per le singole porzioni della particella 176, solo dopo aver predisposto la procedura PREGEO. A tal proposito, qualora vi fosse sostanziale discordanza tra le superfici risultanti dal frazionamento e quanto indicato attualmente in visura, si dovrebbe ricorrere comunque alla verifica dei dati come indicato al punto 1)

Sottoscritto in forma digitale

Andrea Granchi Geometra

Albo di Pisa n° 1324